Ordine di demolizione per un abuso che non hai fatto, può salvarti una planimetria del 1939?

Chi riceve un ordine di demolizione per un abuso realizzato da altri, magari decenni prima, pensa di potersi difendere dimostrando di non esserne l'autore o esibendo una vecchia planimetria catastale. Il TAR Campania (sentenza n. 6563/2026) spiega perché nessuno dei due argomenti regge quando l'ingiunzione dell'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 colpisce l'attuale proprietario e il regolamento edilizio comunale imponeva la licenza già dal 1935, con ricadute dirette su stato legittimo, immobili ante '67 e compravendite.

di Redazione tecnica – 18.11.2026

Chi compra casa e riceve un ordine di demolizione per un abuso del vecchio proprietario deve demolire lui? Una planimetria catastale d'epoca, magari del 1939, basta a dimostrare che l'immobile è in regola? E si rischia di dover abbattere un'opera più vecchia del proprietario stesso?

Sono domande che si pongono in molti, perché l'ordine di demolizione arriva spesso a chi l'abuso se l'è trovato in casa, comprato o ereditato insieme all'immobile, e che d'istinto risponde di non averlo mai realizzato. Il problema nasce quando chi ha costruito l'abuso e chi oggi è proprietario dell'immobile non sono la stessa persona, e bisogna stabilire chi debba risponderne. Con questo confine si misura il TAR Campania nella sentenza n. 6563/2026 del 12 novembre 2026, chiamato a valutare se il Comune potesse ingiungere la demolizione a una proprietaria che negava di essere l'autrice delle opere.

La questione riguarda tecnici, notai e acquirenti, perché nella prassi la difesa del proprietario poggia spesso su due argomenti, l'estraneità personale all'abuso e l'anzianità dell'immobile documentata dal catasto. Resta da capire se la data di una planimetria possa mettere al riparo un manufatto e che cosa debba guardare chi prova a ricostruire la storia di un immobile costruito molti decenni fa.

Manufatto abusivo in aderenza a un immobile comunale: la vicenda

Tutto comincia con un sopralluogo della Polizia locale, nel marzo 2018, presso un immobile confiscato alla criminalità organizzata e acquisito al patrimonio del Comune. Sulla facciata di un altro fabbricato, che prospetta sulla vanella (lo spazio interno scoperto) dell'edificio pubblico, sono emersi diversi abusi.

Il verbale del maggio 2018 ha descritto, in ampliamento di un'unità al primo piano, un manufatto in muratura di circa 19 metri quadrati, con solaio in laterocemento sorretto da putrelle inserite nella muratura perimetrale del fabbricato comunale. Poiché le opere insistevano su un immobile di proprietà del Comune, nello stesso atto è stata richiamata anche la disciplina degli abusi su immobili pubblici. Nel maggio 2022 il Comune ha ordinato la demolizione alla proprietaria dell'unità, indicandola come responsabile dell'abuso.

La proprietaria ha poi chiesto l'annullamento o la revoca dell'ordinanza in autotutela e, dopo il rigetto dell'istanza nel giugno 2026, ha impugnato entrambi gli atti. La ricorrente non ha contestato di essere proprietaria dell'immobile, ma ha sostenuto che il Comune non avesse provato la sua responsabilità. Ha aggiunto che la planimetria catastale, depositata già nel 1939, avrebbe dimostrato che la consistenza edilizia rappresentata nei documenti storici esisteva decenni prima della sua nascita, e che dunque non le si poteva attribuire la realizzazione originaria.

Ordine di demolizione e destinatari: cosa prevedono il Testo Unico e il regolamento del 1935

Il perimetro normativo della vicenda è segnato dall'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), che disciplina gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. Il comma 2 stabilisce che il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale, accertato l'abuso, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che, ai sensi del comma 3, viene acquisita di diritto.

Il riferimento del verbale agli immobili pubblici rinvia all'art. 35, dedicato agli interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici.

Sul piano locale entra in gioco il regolamento edilizio comunale approvato nel 1935, il cui art. 1, valido per l'intero territorio cittadino, ha introdotto per la prima volta l'obbligo di una licenza edilizia preventiva per qualsiasi intervento di nuova costruzione, estendendolo alla modifica e alla trasformazione degli edifici esistenti, come ricostruito dalla stessa Sezione nella sentenza n. 6165/2026 del 30 ottobre 2026.

Proprietario che non ha commesso l'abuso: perché per il TAR Campania deve comunque demolire

Il punto fermo da cui partono i giudici è il rapporto tra il proprietario e il bene. **Per il TAR, che richiama un orientamento costante, l'ordine di demolizione è validamente rivolto all'attuale proprietario dell'immobile anche quando non è l'autore dell'abuso, perché il diritto dominicale gli assicura la disponibilità del bene e quindi la possibilità di demolire.**

A sostegno, i giudici richiamano il Consiglio di Stato (sentenza n. 3620/2016), per il quale l'ordine può essere rivolto al solo proprietario quando non emergono subito elementi per identificare un diverso responsabile, e a entrambi se quegli elementi ci sono, senza contrasto con i principi costituzionali e sovranazionali, trattandosi di sanzioni reali e non personali.

Più di recente, osserva il TAR, la giurisprudenza ha ribadito questa lettura sul tenore letterale dell'art. 31. Per il TAR Campania (sentenza n. 7175/2025) la norma prevede la legittimazione passiva del proprietario senza richiedere di accertarne la responsabilità né la detenzione attuale, come quando il bene è locato a terzi. I giudici precisano poi che legittimato passivo è il proprietario attuale e richiamano il TAR Campania (sentenza n. 708/2025), per il quale l'abuso è un illecito permanente, l'ordinanza ripristinatoria non richiede dolo o colpa e va rivolta a chi ha la disponibilità materiale dell'opera, anche se non l'ha realizzata.

Anche per il Consiglio di Stato (sentenza n. 7802/2024) il proprietario attuale risponde degli abusi commessi dal precedente proprietario e, come nuovo acquirente, subentra nei rapporti giuridici attivi e passivi relativi al bene.

Su questo sfondo cade anche la censura fondata sul catasto. La ricorrente, osservano i giudici, è legittimamente destinataria dell'ordinanza in quanto attuale proprietaria, con la precisazione che nel territorio comunale la licenza edilizia è obbligatoria dal 1935, anno di approvazione del regolamento edilizio, come la Sezione ha ricordato nella sentenza n. 6165/2026.

Planimetria catastale del 1939 e stato legittimo: cosa deve verificare il tecnico

Guardata con gli occhi del progettista, la pronuncia smentisce un'idea molto diffusa, quella per cui un immobile documentato da tempo sia per ciò stesso regolare, e per misurarne la portata serve un passaggio che la sentenza non affronta. Sul piano sistematico l'art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 consente di desumere lo stato legittimo dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti come riprese fotografiche ed estratti cartografici, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale il titolo abilitativo non era obbligatorio. A questi documenti si affiancano il titolo dell'ultimo intervento sull'intero immobile o sull'unità immobiliare e gli eventuali titoli parziali successivi, e la stessa regola vale quando di un titolo resta un principio di prova ma non se ne trovano più la copia o gli estremi.

Il nodo si sposta allora sulla data in cui quell'obbligo è sorto, e qui la formula «ante '67» dice molto meno di quanto sembri, come LavoriPubblici.it ha già osservato a proposito dell'onere della prova della data negli immobili ante '67. La Legge n. 765/1967 (Legge Ponte) ha esteso dal 1° settembre 1967 l'obbligo di licenza all'intero territorio comunale, ma la Legge n. 1150/1942 lo prevedeva già nei centri abitati e, nei Comuni dotati di piano regolatore, anche nelle zone di espansione. Nelle principali città capoluogo, poi, l'obbligo era fissato ancora prima dai regolamenti edilizi comunali, come ricorda la sentenza n. 6165/2026 richiamando la giurisprudenza della Sezione, e il regolamento del 1935 è uno di questi.

La sentenza, d'altra parte, non accerta quando il manufatto sia stato realizzato, né se coincida con quanto rappresentato nella planimetria del 1939, perché respinge la censura senza bisogno di quell'accertamento. Per il tecnico chiamato a verificare un immobile risalente, la sequenza corretta parte dalla disciplina locale vigente all'epoca, passa per la ricerca negli archivi comunali di un eventuale titolo, prosegue con la datazione documentata di ogni porzione e solo alla fine assegna un peso alla planimetria. Quel documento attesta l'esistenza di un manufatto a una certa data ma, se l'obbligo di licenza era già in vigore, non ne prova da sola la legittimità.

Abusi del precedente proprietario: cosa cambia per chi compra e per chi verifica

In conclusione, il TAR Campania ha respinto il ricorso con sentenza in forma semplificata, ritenendolo manifestamente infondato, e ha lasciato fermi l'ordine di demolizione e il diniego di autotutela.

Per chi acquista o eredita un immobile la ricaduta pratica è di metodo, perché l'estraneità personale all'abuso non regge davanti a una sanzione che guarda al bene e a chi oggi ne dispone. Chi compra, di fatto, compra anche l'abuso, e l'ordine di demolizione può arrivare anni dopo il rogito, quando trovare un accordo con il venditore è spesso molto più difficile.

La verifica dello stato legittimo va quindi fatta prima della firma, ricostruendo titoli, planimetrie e regolamenti dell'epoca, ed è il tema del volume «Regolarità edilizia e catastale nelle compravendite immobiliari», che parte dall'idea che i problemi vadano intercettati quando si possono ancora risolvere al tavolo della trattativa.

La decisione si colloca in un orientamento ormai compatto, che il Consiglio di Stato ha ribadito anche di recente nel caso dell'acquirente chiamato a demolire gli abusi del venditore e che ritorna nella lettura del TAR Lombardia (sentenza n. 4485/2026) sull'obbligo reale del proprietario dell'area. Il catasto può raccontare da quanto tempo un muro è lì, ma se avesse il diritto di esserci lo dice la disciplina dell'epoca in cui è stato costruito.

Ordine di demolizione al proprietario: le domande più frequenti

A chi va notificato l'ordine di demolizione di un abuso edilizio?

In linea generale al proprietario e al responsabile dell'abuso, come prevede l'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001. Secondo il TAR Campania (sentenza n. 6563/2026) il proprietario attuale ne è destinatario legittimo anche se non ha costruito l'opera, perché può disporre del bene e quindi eseguire la demolizione.

Quando la planimetria catastale di primo impianto dimostra lo stato legittimo?

Per l'art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 i dati catastali di primo impianto, insieme agli altri documenti probanti, servono a desumere lo stato legittimo degli immobili realizzati quando il titolo edilizio non era obbligatorio, oppure quando di un titolo resta un principio di prova ma non se ne trovano la copia o gli estremi. Nel caso deciso dal TAR Campania la licenza era obbligatoria già dal 1935, anno del regolamento edilizio comunale.

Un immobile «ante '67» è automaticamente regolare?

No, perché la Legge Ponte (Legge n. 765/1967) ha esteso a tutto il territorio comunale un obbligo di licenza che la legge urbanistica del 1942 imponeva già dentro i centri abitati e, dove c'era un piano regolatore, nelle zone di espansione, e che nelle principali città i regolamenti edilizi comunali prevedevano già da prima. Occorre quindi verificare la disciplina vigente nel luogo e nell'epoca della costruzione e di ogni modifica successiva.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*